

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל - מחוז חיפה.
תכנית מתאר מקומית חכ/125 א' הנקראת

שינוי לתכנית מתאר מקומית חכ/125 שכונות
מס 4, 5, 6, 7, באיזור הנופש והיכלות בצפון קיסריה
ושינוי לתכנית מס' חכ/210-קביעת הוראות בניה להקמת בריכות
השחיה בקיסריה

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית חכ/125 א' - שינוי לתכנית מתאר מקומית חכ/125 שכונה 4, 5, 6, 7, באיזור הנופש והיכלות בצפון קיסריה, ושינוי לתכנית מס' חכ/210 - קביעת הוראות בניה להקמת בריכות שחיה.
2. החולת התכנית: שכונה 7 מגרשים 259-313 (מספרי המגרשים ע"פ תכנית מתאר חכ/125).
3. בעלי הקרקע: מדינת ישראל.
4. חוכרי הקרקע: קרן קיסריה ע"י החברה לפיתוח קיסריה.
5. יוזמי התכנית: החברה לפיתוח קיסריה.
6. המתכננת: ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ.
7. המקום: קיסריה, נפת חדרה.
8. הקרקעות הכלולים בתכנית: גוש 10611 חלק מחלקות 1, 2, 3 גוש 10612 חלק מחלקה 1.
9. שטח התכנית: כ- 74,00 דונם.
10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו כל הוראותיה של תכנית חכ/125 פרט לסעיף 11 א' והוראותיה של תכנית חכ/210 ו-חכ 210 א', פרט לסעיף 8 ב'.
11. מטרת התכנית: א. לאפשר בנית בתים דו משפחתיים (2 דירות במגרש) שכונה 7 בקיסריה:
ב. להגדיל את אחוז הבניה ל-35% משטח המגרש.
ג. לשנות את היחס המותר בין הקומות עד 25% קרקע ועד 20% בקומה השניה:
ד. לשנות את קו הבניה האחורי ל-5 מ'.

12. רשימת תכניות מותרות סעיף זה יבוא במקום סעיף 11 א', בתכנית חכ/125 לגבי שכונה 7, מארשים 259 - 313 בלבד.

א. איזור מגורים מיוחד:

- (1) באזור זה מותר לבנות על כל מגרש רק בית אחד בן דירה אחת או שתיים.
- (2) שטח המגרש המינימלי הוא 1 דונם.
- (3) קו בניה מינימליים הם:
לצד הרחוב - לפי המסומן בתשריט.
קו בנין צדדי 4.0 מ'.
קו בנין אחורי 5.0 מ'.

במרווחים יותרו: הקמת שבילים, קירות תומכים בגובה 1.20 מ' מעל פני הקרקע, מדרגות בין המפלסים בתנאי שמהלך מדרגות לא יהיה יותר מ- 7 מדרגות, מסלעות בגובה עד 1.20 מעל פני הקרקע, מתקני ביוב ומים תת קרקעיים.

במרווחים לא יותרו הקמת פראולות, משטחים מרוצפים.

(4) ניתן לאחד מספר מגרשי בניה למגרש בניה אחד והוראות סעיף 12 א' (1) - (3) לעיל תחולנה על מגרש החדש.

(5) (א) מספר הקומות מעל גובה פני הקרקע לא יעלה על שתיים (כולל קומת עמודים).

הגדרה: גובה פני הקרקע לא יסטה ביותר ממטר אחד, מהגובה הקיים של פני הקרקע, כפי שיוגדר על ידי החברה לפיתוח קיסריה בע"מ.

(ב) גובה הבנין לא יעלה על 8.0 מטר מעל גובה פני הקרקע.

(6) גובהו המקסימלי של הבנין לא יעלה על 8.0 מטר מעל למדרכה שבחזית החלקה.

(7) שטח בניה מותר: 35% משטח המגרש בשתי הקומות יחד
בבנין ראשי, בדירה אחת או שתיים, בתנאי שבקומת הקרקע
יבנו לא יותר מ-25% ובקומה השניה לא יותר מ-20%, ובתוספת
5% נוספים לבניני עזר.

מקלט: מינימלי הדרוש ע"פ הוראות הג"א לא יחשב באחוזי
הבניה.

מרתף: המרתף לא יחשב כשטח בנוי לצרכי חישוב אחוזי
הבניה.
תקרת המרתף חייבת להיות מתחת למפלס פני הקרקע
(ראה הגדלה להלן) ושום חלק מהמרתף לא יהיה חשוף מאף
חזית.

מרפסות: מרפסות (מדרגות חוץ) לא תחשבנה כחלק מהשטח
הבנוי לצרכי חישוב אחוזי הבניה, בתנאי ששטחן לא יעלה על
30% משטח כל קומה בהתאמה ובתחום קוי הבנין.

חדר מדרגות: חדר מדרגות פנימי הוא חלק מהמבנה ושטחו
יכלל בחישוב אחוזי הבניה כשטח בנוי.

(8) גדרות: בבקשת היתר בניה ניתן להציע אחד מהפתרונות
הבאים לגדרות:

- א. פתרון לגנון החלקה ללא גדר כל שהיא.
- ב. גדר חיה.
- ג. גדר אחרת בתנאי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

(9) חניה: בבקשת היתר בניה יש להקצות לפחות מקום חניה אחד
לכל דירה, כחלק מהמבנה הראשי בתוך קוי הבנין, בנוסף
יותר הקמת משטח חניה אחד בכלד לכל דירה, לא מקורה, ללא
קירות וללא פרגולה, צמוד לקו הבניה הצידי, במרחק 2 מ'
מקו הבניה הקדמי.

(10) בניני עזר - יבנו כחלק מהמבנה הראשי בתוך קוי הבנין.

(11) חומרים לגג - בבקשת היתר בניה ניתן להציע אחד
הפתרונות הבאים לגבי חומרים לגג:

- (א) גג בטון.
- (ב) גג רעפים.
- (ג) גג אחר בתנאי שיאושר על ידי הועדה המקומית.

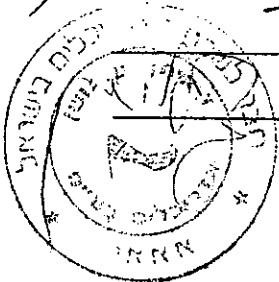
- (12) גמר חנוך: גמר החוץ יוצע על ידי המתכנן לאשור הועדה המקומית.
- (13) תכנית זו משאירה בחוקף את כל הוראות תכנית חכ/125 לגבי יתרת המגרשים ביתר השכונות, פרט לשינוי של סעיף 11 א' לגבי שכונה 7 מגרשים 313-259.
- (14) בריכות שחיה: תיקון לסעיף 8 בתכנית חכ/210 לגבי מגרשים 313-259 שכונה 7 בקיסריה, במגרש דו משפחתי תותר הקמת בריכת שחיה אחת לכל דירה. שטח המים של הבריכה לדירת מגורים לא יעלה על 100 מ"ר, ועומק המים לא יעלה על 1.8, שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1.0 מ' לפחות.
- (15) פראגולות: תותר הקמת פראגולות המכסים מרפסות, משטחים מרוצפים, שבילים, בתנאי שהפראגולה תוקם בתוך קוי הבנין, יותר קידווי שביל הגישה לבית בפראגולה, בחדירה למרווח קדמי בלבד.


החברה לפתוח קיסריה בע"מ
CAESAREA DEVELOPMENT CORP LTD

בעלי וחוכרי הקרקע ויוזמי התכנית

המתכננים:

תאריך:



הודעה על הפקדת תכנית מס. כ. 125/27
פירושה בילקוט הפרסומים מס. 3788
מיום 5.8.90

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. כ. 125/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.4.90 לאשר את התכנית.
ע"י הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. כ. 125/27
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3840
מיום 31.1.91

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ש"י לנגני מ. 7.6.5.4 ח. 125/27
חכנית מ. 7.6.5.4 ג. 125/27
הועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם המלצה להפקדה
בישיבה מס. 190 מיום 26.2.90
יושב ראש הועדה
סגיר הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ש"י לנגני מ. 7.6.5.4 ח. 125/27
חכנית מ. 7.6.5.4 ג. 125/27
הועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם המלצה למתן תוקף
9/108
יושב ראש הועדה
סגיר הועדה